TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **317/2023** R.G.E.

Promossa da:

"BPER BANCA S.P.A."

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Lombardo Alberto**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 6 marzo 2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.
- vista la diserzione avutasi in data 24 settembre 2026

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

26 GENNAIO 2027

per il lotto unico ad ore 12.15

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna***;*

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di <u>Euro 182.250,00</u>**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente (intestato a TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA R.G. 317/2023, **presso la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**
IBAN

I	T	4	8	C	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1	8	7	7	2

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

Firmato Da: ALBERTO LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 6f604e620e8556074094a294ad3fde8cd5bc7013

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia , per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°,nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà**:**

A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);

B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet www.intribunale.net.

C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

Firmato Da: ALBERTO LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 6f604e620e8556074094a294ad3fde8cd5bc7013

Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Rao Alessandro cel. 347.4753601

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà superficiaria di unità Immobiliare ad uso Commerciale (Ristorante/Pizzeria) con sviluppo ai piani Terra e Primo, Nuda Proprietà superficiaria di contigua unità Immobiliare ad uso Commerciale (Sala Polivalente) con sviluppo unicamente al piano Terra, oltre a locale Centrale Termica comune ed Area Cortiliva comune, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Commerciale sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Loc. Amola/Piolino, Via Crevalcore n° 84, edificato su appezzamento consortile denominato "*Larghe e Ferrarine*", di proprietà del "Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto" e soggetto a Concessione Ventinovennale con scadenza al 29 Settembre 2017.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto:

Proprietà superficiaria

- Foglio 59, Mappale 163, Sub. 4, Cat. C/1, Classe 4, Cons. mq. 281, Sup.

Catastale mq. 342, Rendita Catastale € 4.121,53, Via Crevalcore n° 84 (Ristorante/Pizzeria), Piano T-1;

- Foglio 59, Mappale 163, Sub. 5, Cat. BCNC, Via Crevalcore n° 84 (Centrale Termica Comune ai Sub. 3-4), Piano T;

- Foglio 59, Mappale 163, Sub. 6, Cat. BCNC, Via Crevalcore n° 84 (Corte Comune ai Sub. 3-4), Piano T.

Nuda Proprietà superficiaria

- Foglio 59, Mappale 163, Sub. 3, Cat. C/1, Classe 4, Cons. mq. 51, Sup. Catastale mq. 60, Rendita Catastale € 748,04, Via Crevalcore n° 84 (Circolo Ricreativo), Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Giovanni in Persiceto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

• Licenza Edilizia n° 1092/52 rilasciata in data 06/11/1952, per la Nuova Costruzione di fabbricato ad uso Pubblico ritrovo;

• Licenza Edilizia n° 11/54 rilasciata in data 17/03/1954, per Variante in Corso d'Opera alla Licenza Edilizia n° 1092/52;

• Licenza Edilizia n° 113/55 rilasciata in data 13/07/1955, per Ampliamento del fabbricato ad uso Negozio;

• Licenza Edilizia n° 257/60 rilasciata in data 09/11/1960, per Ampliamento del fabbricato ad uso Pubblico ritrovo;

• Licenza Edilizia n° 259/66 rilasciata in data 18/11/1966, per Ampliamento del fabbricato ad uso Pubblico esercizio;

Firmato Da: ALBERTO LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 6f604e620e855607409 4a294ad3fde8cd5bc7013

• Abitabilità Prot. n° 182/68 rilasciata in data 04/01/1969, con riferimento alle opere di cui alla Licenza Edilizia n° 259/66;
• Concessione Edilizia in sanatoria ed Agibilità P.G. n° 148 Prot. n° C494/1986 rilasciata in data 15/11/1988, per la regolarizzazione di opere abusivamente realizzate;
• Concessione Edilizia n° 741/88 Prot. n° 261 rilasciata in data 05/05/1994, per la Ristrutturazione ed Ampliamento del fabbricato ad uso Bar/Gelateria;
• Autorizzazione di Usabilità n° 27/U/94 Prot. n° 795 rilasciata in data 02/12/1994, con riferimento all'intero immobile;
• D.I.A. n° 4 P.G. n° 15189/1995 presentata in data 30/06/1995, per l'installazione di veranda con struttura in legno, in ampliamento al corpo di fabbricato principale;
• D.I.A. n° 258 P.G. n° 30652/1998 presentata in data 17/12/1998, per modifiche interne al corpo di fabbricato principale;
• D.I.A. n° 175 P.G. n° 18695/1999 presentata in data 21/08/1999, per rifacimento rete fognaria, impianti tecnologici, recinzione ed impianto di irrigazione;
• Concessione Edilizia n° 241/99 rilasciata in data 07/09/2000, per ampliamento della Sala pizzeria in adiacenza al corpo di fabbricato principale;
• D.I.A. n° 248 P.G. n° 31295/2000 presentata in data 14/12/2000, per Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n° 241/99;
• Autorizzazione di Usabilità n° 30/U/01 Prot. n° 5854 rilasciata in data 12/04/2001, con riferimento all'intero immobile;
• D.I.A. a sanatoria n° 204 P.G. n° 8330/2001 presentata in data 28/03/2001, per la regolarizzazione di opere abusivamente realizzate;
• D.I.A. n° 116 P.G. n° 6524/2003 presentata in data 25/02/2003, per frazionamento con opere e creazione di distinta unità adibita a Sala polivalente ed annesso Porticato.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "*Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.*
Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in fase di ristrutturazione dell'intero immobile.
Più in particolare, come risultante dall' elaborato grafico allegato alla presente relazione, sono state rilevate alcune modeste modifiche distributive agli ambienti facenti parte la zona "servizi"(Spogliatoi, Bagni etc) contigua all'ampia sala Pizzeria posta nel retro dell'edificio; si rileva altresì che la porzione di immobile adibita a sala Polivalente risulta a tutt'oggi in comunicazione alla residua porzione ad uso Ristorante/Pizzeria.
In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste

Firmato Da: ALBERTO LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 6f604e620e855607409 4a294ad3fde8cd5bc7013

dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato Da due Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo **"D", "C".**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 5 novembre 2024: "*l'immobile pignorato risulta occupato dalla società *** , in forza di regolare contratto di affitto d'azienda stipulato in data 29.06.2023 e registrato il successivo 03.07.2023 al n. 29736-serie 1T, a fronte dell'atto di ipoteca volontaria iscritta in data 31/01/2008 e di atto di pignoramento immobiliare notificato, ex art. 140 cpc, con racc. spedita in data 06/11/2024 entrambi da parte del creditore procedente*".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Rao Alessandro

Bologna 12 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Lombardo Alberto

Firmato Da: ALBERTO LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 6f604e620e855607 4094a294ad3fde8cd5bc7013